



MERCADO DE OFICINAS BOGOTÁ 4Q 2014

COLOMBIA

Accelerating success





Panorama Económico

Sobresalientes en la región.

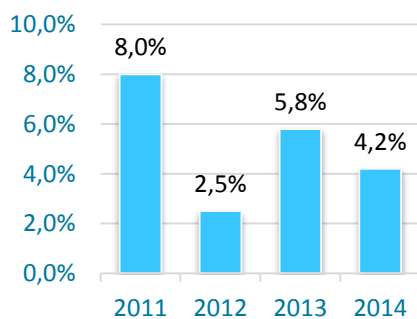
El tercer trimestre del presente año cierra con un crecimiento del PIB de 4.2% en comparación con el mismo período del año 2013, impulsado principalmente, por los sectores de Construcción y Comercio, con una variación positiva del 13% y del 4% respectivamente, en concordancia con estos datos, el gobierno mantiene su meta de crecimiento de 4.7% para el cierre del año y pronostica que el 2015 se ubicará en 4.5% de crecimiento.

Es importante destacar que para la región, el Fondo Monetario Internacional pronosticó un crecimiento del 1.3%, muy por debajo del nivel anunciado en Abril del 2014, donde se hablaba de una cifra alrededor del 2%. Este escenario no solo se debe a la contracción económica de Venezuela y Argentina, sino también de Brasil, Chile y Perú. El buen comportamiento de economías como la de Bolivia, la cual se espera que crezca alrededor del 5.2% seguida por la de Colombia con un 4.8% y Paraguay con el 4% no alcanzan a compensar la desaceleración de las cinco economías mencionadas anteriormente según pronósticos del Fondo Monetario Internacional. El decrecimiento en la región se atribuye a una caída en el precio de las materias primas y las exportaciones de las mismas a China. Además de esto hay que sumar la caída del precio del petróleo el cual se cotiza a USD\$54 aproximadamente, niveles no vistos desde el año 2009. Cabe resaltar que se espera siga bajando, pues los países productores no bajarán su producción en los próximos meses según los lineamientos estipulados por la OPEP en su última reunión.

Continuando con datos económicos positivos, el desempleo registró en septiembre del 2014 una tasa del 8.4%, lo cual se traduce en una disminución de 0.6% frente al mismo período del año anterior, cuando el desempleo se situaba en una tasa del 9%, según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Es importante saber, que 11 de las 23 ciudades monitoreadas presentan desempleo de un dígito; sin embargo, en 13 de las 23 ciudades, la cifra es superior al promedio nacional, ubicándose en el 9.3%, teniendo en los extremos a Armenia con 14.9%, seguida por Cúcuta con 14.2% como las ciudades con el mayor índice de desempleo, y en otro extremo están Bucaramanga, con un índice del 7.1%, seguida por Cartagena con el 7.6% y Montería con el 7.8%, como las ciudades con el menor índice de desempleo a nivel nacional.

Finalmente, uno de los temas más relevantes en el cuarto trimestre del 2014 y el cual ha generado mucha controversia en Colombia, ha sido la reforma tributaria propuesta por el gobierno del presidente Juan Manuel Santos. Los gremios económicos y los empresarios en general han estado en contra de esta propuesta. Según representantes de la Asociación Nacional de Industriales (ANDI) esta reforma desincentivará la inversión extranjera pues uno de los puntos más relevantes es el gravamen al patrimonio de las empresas, lo cual tendrá un efecto directo sobre la generación de empleo, temas de suma importancia para las metas de política económica del próximo año. Según esta entidad habría un efecto negativo en las proyecciones de crecimiento para el próximo año que se han dado a conocer por parte de las entidades anteriormente mencionadas. De ser aprobada por el congreso, esta reforma entrará en vigencia a partir del 1 de Enero del 2015.

PIB TRIMESTRAL



Fuente: Dane

Panorama Bogotá

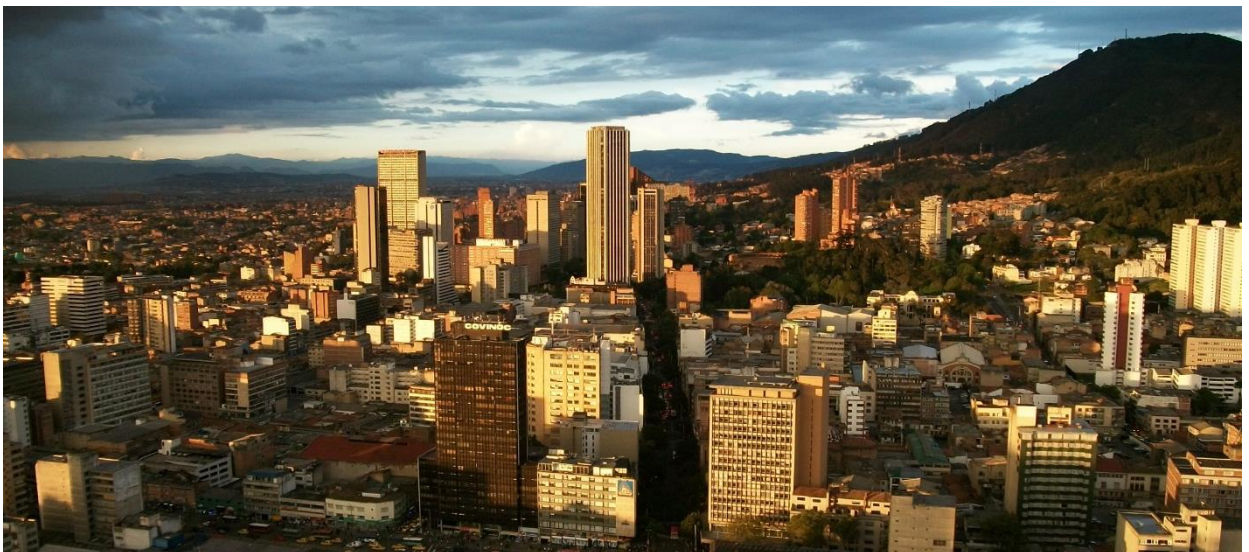
La capital, el motor del país

Durante el mes de Noviembre fueron publicadas cifras del DANE (Departamento Administrativo Nacional de Logística) sobre la participación de las principales ciudades del país en el PIB del segundo trimestre del año. Según sus estudios, aunque Bogotá concentra actualmente aproximadamente el 25% del PIB nacional, durante el último año ha perdido competitividad frente a otras ciudades del país al disminuir su participación del 26% al 25% en el mismo periodo del 2013. Una de las razones por las cuales las empresas están considerando otras opciones a la hora de ubicar sus empresas es la falta de infraestructura en el centro del país. Esto parece aplicar sobre todo para empresas con actividades de comercio internacional. Pues para ellas es menos costoso ubicarse en ciudades con acceso a puertos, como es el caso de Barranquilla y Cartagena en el Atlántico. Otras de las razones para que las empresas se estén trasladando son el alto costo de la tierra y de los impuestos.

Sin embargo debe tenerse en cuenta que este fenómeno puede llegar a ser beneficioso para el país, ya que ayudaría a disminuir la dependencia de la nación en Bogotá, dándole protagonismo a otras ciudades. Por otro lado futuros inversionistas tendrán más opciones a la hora de elegir su centro de operaciones en Colombia, ya que las principales ciudades del país continuarán mejorando su infraestructura y oferta de servicios.

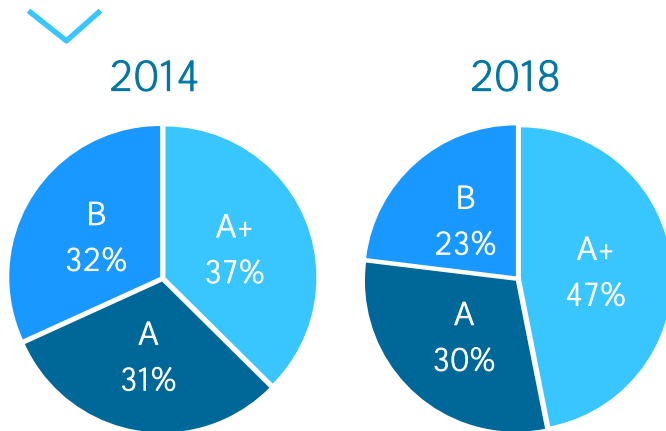
A pesar de esto, Bogotá sigue siendo la primera opción para las empresas multinacionales al decidir entrar al mercado local, pues la ciudad cuenta con una gran oferta de servicios convirtiéndola en una de las capitales más competitivas en Sur América para hacer negocios según representantes de la agencia de promoción de inversión para la capital, Invest in Bogota. Muestra de ello es el flujo de inversión extranjera en el país, ocupamos el tercer lugar en crecimiento de flujos de capital en América Latina; para el cierre del 2014 se estima que esta cifra supere los USD \$14.000 millones, de los cuales se estima que el 100% pasa por la capital al ser el centro financiero del país. Confirmando así que pese a las cifras, Bogotá continua como el centro y motor del país.

El 2014 cierra con gran optimismo para el sector inmobiliario, pues el mercado se encuentra actualmente en un punto de gran dinamismo en el cual varias empresas están buscando nuevos espacios para ocupar ya sea porque son nuevas en el mercado o debido a planes de expansión. En la capital del país los sectores que más se destacaron por su demanda de espacios en este último trimestre fueron los sectores de Hidrocarburos y de Tecnología, ambos son sectores predominantes de la economía local y considerados motores de desarrollo para la Nación.



Distribución del Inventario 2014 Vs. 2018

Para 2018 se espera un crecimiento de 43% del inventario, alcanzando un poco menos de 3'000.000 de metros cuadrados, donde predominarán las edificaciones clase A+.



Inventario

Bogotá cierra el 2014 con un inventario competitivo de casi 2'090.000 metros cuadrados de oficinas, aumentando un 8% con respecto al 2013. Durante el último trimestre del año entraron 4 edificios al inventario, dentro de los cuales se encuentran Coala Andino y QBO 93, dos puntos de referencia en la ciudad ya que allí actualmente se encuentran la revista Semana y Starbucks, respectivamente.

Actualmente el Central Business District (CBD) cuenta con el 65% del total inventario, sin embargo, cabe destacar la participación del corredor Salitre que, contando con edificios de aproximadamente 10.500 metros cuadrados cada uno, tiene una participación de 15%. Por otro lado, corredores como Av. Chile y Andino han ido disminuyendo su participación gradualmente.

Colliers International estima que durante el 2015 ingresarán 323.300 metros cuadrados distribuidos en 34 edificios, permitiendo así un crecimiento de 15% del inventario de Bogotá.

Oferta

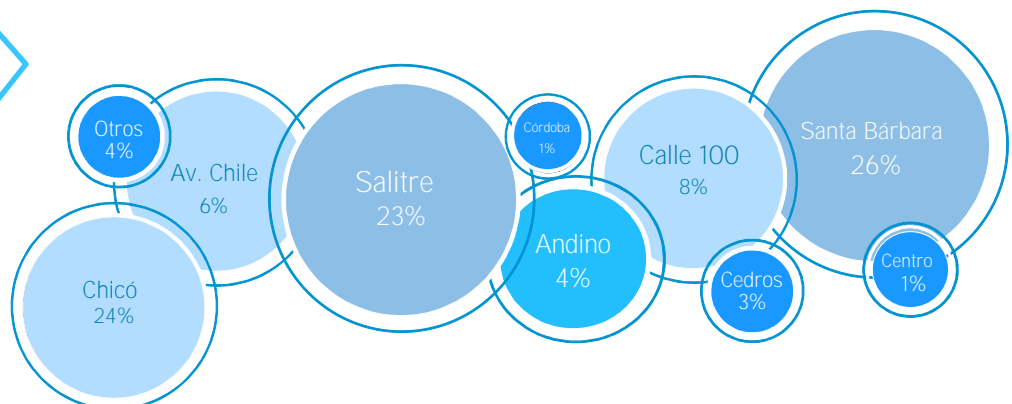
El 2014 termina con una oferta total de 84.970 metros cuadrados de oficinas, 69% mayor respecto al cierre de 2013. Este comportamiento se debe en gran medida a la finalización de edificios como Tierra Firme y Buró 26, que junto a los otros 20 edificios terminados en lo corrido del año, aumentaron significativamente la oferta de la ciudad.

Analizando la distribución de la oferta por clase, se encuentra que 52% pertenece a clase A+, 30% a clase A y el 18% restante es clase B. Por otro lado, los espacios disponibles se concentran en mayor proporción en el Central Business District, en corredores como Santa Bárbara y Chicó. Es importante destacar que aunque el corredor Salitre no pertenece al CBD, ocupa el tercer lugar con mayor número de metros cuadrados disponibles; casi el 23% del total de la oferta.

Para el 2015, Colliers International espera un aumento significativo de la oferta de la ciudad en corredores como Chicó y Salitre, especialmente en edificios clase A+.

Distribución de la oferta por corredor.

Las oficinas en los edificios B son por lo general de espacios pequeños. Por el contrario en las clase A+ y A, los espacios son por lo general de más de 800 metros cuadrados.



Distribución de los proyectos por tamaño.

La tendencia actual de las constructoras es desarrollar edificios con altas especificaciones, permitiendo un crecimiento del inventario de 61% en estas dos clases.



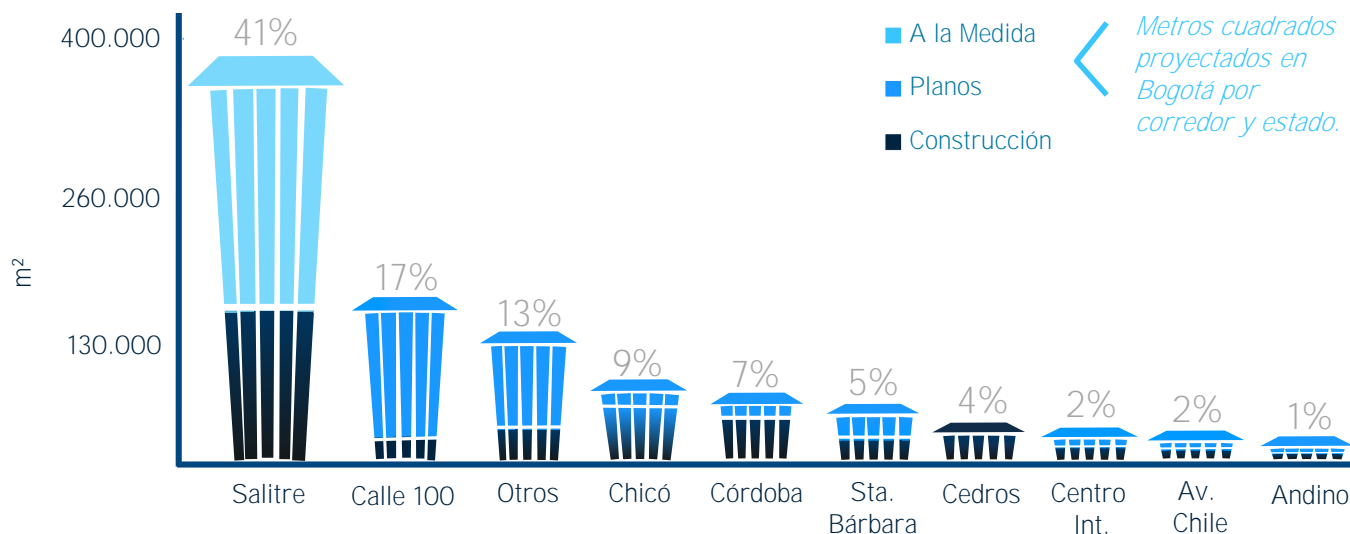
Nueva Oferta

Se estima que durante los próximos 4 años se finalizarán al menos 62 proyectos de oficinas en Bogotá, sumando 892.840 metros cuadrados al inventario de la ciudad. Si las constructoras cumplen con las fechas propuestas, para 2018 el inventario de la ciudad crecería un 43%.

A diferencia de las otras ciudades del país, la mayoría de construcciones en Bogotá continúan siendo edificios destinados a uso exclusivo de oficinas; sin embargo los proyectos de usos mixtos cada vez toman más fuerza. Este es el caso de América y Optimus, que además de contar con oficinas, incluyen comercio y hospedaje dentro de sus complejos. De igual forma, las construcciones a la medida o Built to Suit son una tendencia acogida por varios desarrolladores, respondiendo así a las necesidades de varias multinacionales que han optado por este tipo de proyectos.

Así pues, la nueva oferta en Bogotá está compuesta en gran parte por proyectos de altas especificaciones, contando con el 69% de los metros cuadrados proyectados. No obstante, la clase A cuenta con el 28% de los nuevos espacios, mientras el 3% restante corresponde a la clase B. Es importante mencionar que la clasificación definitiva de dichos edificios se establecerá en el momento en que finalicen.

Analizando la nueva oferta por estado, se encuentra que casi el 44% está en construcción, el 32% está en planos y el 24% corresponde a construcciones a la medida. Es importante destacar que varios de estos edificios estarán ubicados en el CBD, reafirmando la importancia del mercado de oficinas en la zona. Sin embargo, la participación del corredor Salitre en la nueva oferta es significativa, generando así nuevas alternativas en el mercado.



Demanda

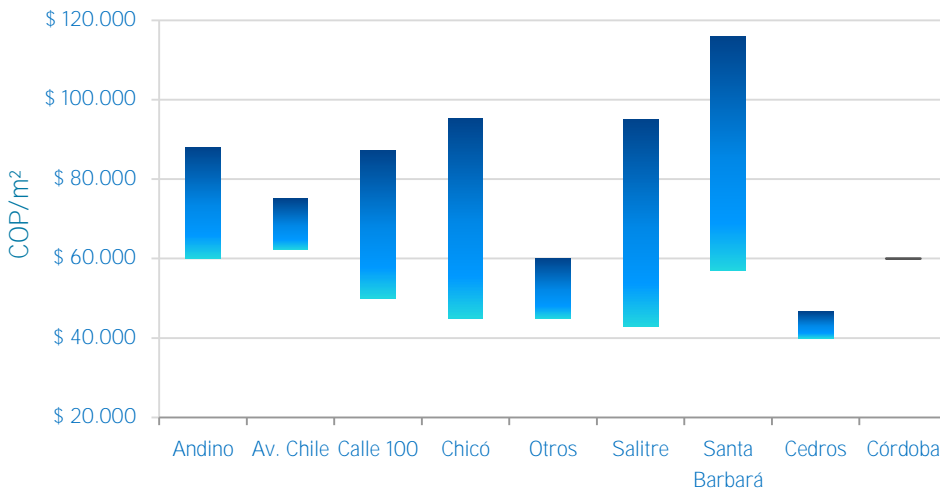
En lo corrido del año se absorbieron 119.630 metros cuadrados en Bogotá, 4% mayor a los registrados en 2013. Este ligero crecimiento en la absorción es causado principalmente por los edificios Built to Suit que ingresaron al inventario ya ocupados. Aproximadamente, 36% de los metros cuadrados fueron absorbidos en el corredor Salitre, seguido por Chicó y Santa Bárbara con el 23% y 16%, respectivamente. Por su parte, los corredores Centro, Cedros y Córdoba presentaron bajos niveles de absorción en los corrido del año.

Por otro lado, la tasa de disponibilidad para Bogotá cierra en 4,1%. Es importante mencionar que desde hace casi 3 años esta cifra no supera el 6%, revelando así una alta demanda de espacios de oficinas en la ciudad. Los edificios clase A+ registran 5,6% de sus espacios disponibles, mientras la clase A sólo cuenta con 3,9% de oficinas vacantes.

Precios

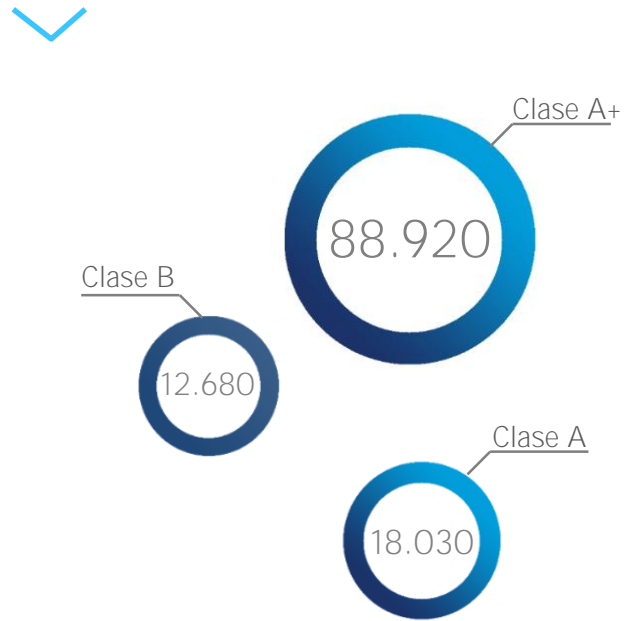
El precio promedio de renta para finales de 2014 es de COP \$70.000 (USD \$29,5) por metro cuadrado, creciendo un 8% con respecto al mismo periodo de 2013. No obstante, esta alza se presentó durante los últimos tres meses debido principalmente a la desocupación de grandes áreas en edificios de altas especificaciones. Por su parte, el precio de venta promedio es de COP \$9'177.150 (USD \$3.861,5) por metro cuadrado.

Analizando los precios por clase se encuentra que la clase A+ registra COP \$78.150 (USD \$33,0) por metro cuadrado, mientras en las clase A y B es de COP \$64.050 (USD \$27,0) y COP \$56.800 (USD \$24,0), respectivamente. Como es usual, Bogotá presenta los precios más altos a nivel nacional, alcanzando un precio máximo de COP \$116.000 (USD \$49,0) por metro cuadrado.



Distribución de la absorción por clase.

Las absorciones más significativas se dieron en las construcciones clase A+ en los corredores Salitre, Santa Bárbara y Chicó. La absorción en estos corredores se vio afectada por el ingreso al inventario de 8 proyectos los cuales entraron en su gran mayoría ocupados al mercado.



Rango de Precios A+ y A. (COP/mes/m²).
 Los precios más altos en Bogotá se presentan en los corredores Santa Bárbara y Chicó, mientras el corredor Centro Internacional presenta los precios más bajos debido a la alta participación de edificios clase B en la zona.

Reporte de Mercados

Resumen de Oficinas

ACTUALIZACIÓN REPORTE DE MERCADOS

CORREDOR	CLASE	EDIFICIOS ANALIZADOS	INVENTARIO (m ²)	PRECIOS DE RENTA (COP/m ²)			PRECIO PROMEDIO DE VENTA (COP/m ²)	TASA DE DISPONIBILIDAD (%)	ABSORCIÓN NETA (m ²)
				MÍNIMO	PROMEDIO	MÁXIMO			
DIEZ CORREDORES	A+	59	781.826	\$50.000	\$78.150	\$116.000	\$10.980.600	5,6%	88.919
	A	80	643.215	\$40.000	\$64.050	\$95.150	\$8.577.450	3,9%	18.027
	B	123	664.332	\$28.150	\$56.800	\$73.000	\$5.669.350	2,4%	12.679
Total		262	2.089.373	\$28.150	\$70.000	\$116.000	\$9.177.150	4,1%	119.626

OFICINAS – Comparación por tipo de Corredor

CBD	TOTAL	194	1.352.254	\$38.700	\$76.050	\$116.000	\$10.611.850	4,3%	60.374
CORREDORES PERIFÉRICOS	TOTAL	68	737.119	\$28.150	\$56.750	\$95.000	\$5.552.550	3,6%	59.252

Aspectos Conceptuales

CBD (Central Business District)

Es el término general con el que se designan las áreas centrales en que se concentran comercio y oficinas, en donde abundan los edificios modernos, altos y de altas especificaciones. Sus calles son las más frecuentadas y son las zonas más demandadas para el mercado de oficinas.

PIB

Es el valor total de los bienes y servicios producidos en el territorio de un país en un periodo determinado.

Tasa de Vacancia

Es la razón entre el espacio total de inventario y el espacio vacante.

Inventario

Universo de estudio. Es todo inmueble terminado tipo A+, A o B, dentro de los corredores que monitorea Colliers International, y que no está en proceso de construcción ni en proyecto.

Corredor

Es considerado como un sub-mercado de análisis, corresponde a una zona geográfica en donde se encuentra concentración de la clase de inmuebles que son estudiados.

Artículos Revisados

- EL TIEMPO – Colombia tendrá este año el cuarto mayor crecimiento de Latinoamérica. – 2 de Diciembre del 2014
- CARACOL RADIO – Santos proyecta crecimiento económico entre 4,3 % y un 4,5 % en el 2015. – Diciembre del 2014
- BOLETIN DEL FONDO MONETARIO INTERNACIONAL – Continúa la desaceleración del crecimiento en América Latina y el Caribe– 10 de Octubre del 2014.
- PORTAFOLIO – El Gobierno radicó la propuesta de reforma tributaria – 3 de Octubre del 2014.
- PORTAFOLIO – Inversión extranjera sube en Colombia, pero cae en América Latina - Octubre del 2014
- EL TIEMPO – Bogotá cada vez pesa menos en el PIB del país - Septiembre de 2014
- SEMANA - ¿Por qué las empresas se están trasladando al Caribe? - Noviembre de 2014
- EL TIEMPO – Oferta de vivienda les cede espacio a oficinas y comercio – 20 de Diciembre del 2014
- SEMANA - ¿Qué pasa con la economía en América Latina? – 27 de Septiembre del 2014
- EMPRESA EXTERIOR – América Latina repunta con éxito en el sector inmobiliario a nivel mundial – Octubre 14, 2014
- EVIDENCE AND LESSONS FROM LATIN AMERICA-ELLA – Green Building in Latin America.

Edificios Clase A+ (A Plus)

Estos edificios son considerados de altas especificaciones e incluyen: Un tiempo de construido menor o igual a 10 años, alturas entre piso y techo iguales o superiores a 3.5 metros, un espacio de parqueo por cada 40 metros cuadrados de oficina, sistemas de avanzados de comunicaciones y de seguridad contra incendio y acceso. Adicionalmente se consideran como variables importantes la ubicación, las vías de acceso al edificio y cercanía a centros importantes de la ciudad.

Edificios Clase A

Poseen características que incluyen: tiempo de construido entre los 11 a 20 años, alturas entre piso y techo hasta los 3.0 metros, un espacio de parqueo por cada 50 metros cuadrados de oficina, sistemas de seguridad medio en acceso y contra incendio.

Edificios Clase B

Tienen un tiempo de construcción entre los 21 a 25 años, alturas sencillas hasta los 2.5 metros, un espacio de parqueo por cada 50 metros cuadrados de oficina o superior y sistemas de seguridad básicos de acceso y contra incendio.

Absorción Neta Anual Acumulada

Es el cambio en el número de metros cuadrados de espacio ocupado en un periodo determinado de tiempo, para el caso de este informe corresponde al periodo comprendido entre Diciembre de 2013 a Marzo de 2014.

482 oficinas en
62 países en
6 continentes

Estados Unidos: 140

Canadá: 42

Latinoamérica: 20

Asia y Pacífico: 195

EMEA: 85

\$1,95

billones de dólares en Ingresos

104

millones de metros cuadrados
bajo administración.

13.500

Profesionales

Este documento ha sido elaborado por Colliers International y es de carácter informativo. La información contenida ha sido proporcionada por fuentes confiables y se presenta en la forma exacta en que fue recibida. Entre las fuentes se incluyen asociaciones y consejos inmobiliarios, así como dependencias de gobierno, entre otras. Colliers International no garantiza, ni se hace responsable por la veracidad de la información presentada, cualquier parte interesada deberá hacerse responsable de su propia investigación sobre la precisión de la información. Colliers International excluye cualquier término deducido o implícito, condiciones y garantías que pudieran presentarse con motivo de este documento y excluye cualquier responsabilidad por daños y perjuicios que pudiera surgir.

Los reportes elaborados son de uso exclusivo de la compañía, por lo tanto no pueden ser utilizados para fines publicitarios u otro propósito comercial sin autorización previa. Colliers International es la única entidad autorizada para su divulgación.

Toda propiedad intelectual que recaiga sobre la información suministrada por Colliers International, representada en secretos empresariales, marcas, nombres, enseñas comerciales, patentes de invención, modelos de utilidad y/o cualquier otra forma registrada o no, es y será en todo tiempo propiedad exclusiva de Colliers International.

Este reporte y otros documentos de investigación pueden ser encontrados en nuestra página web www.colliers.com.



Accelerating success.